

Foz do Iguaçu, 22 de maio de 2013.

Parecer Técnico Nº 13/2013/SUIC/UNILA

Assunto: **RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA**
AV. SILVIO AMÉRICO SASDELLI, 1842, VILA A, FOZ DO IGUAÇU / PR

Em 21 de maio de 2013, uma equipe de servidores da UNILA visitou um imóvel situado na Avenida Sílvio Américo Sasdelli, 1842, Vila A, Foz do Iguaçu / PR. A visita foi acompanhada pelo Sr. Ivo Pauluk (proprietário do imóvel), Eng. Emerson Rodrigues e Corretores Vilmar Júnior Alebrandt e Patrícia Pauluk (Imobiliária Pauluk).

O terreno situa-se em um lote entre a Avenida Uberaba e Rua Lontra (Figura 01).



Figura 01: foto aérea de imóvel situado na Avenida Sílvio Américo Sasdelli, 1842

De acordo com o Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, a edificação é composta por: Subsolo (1.094,87m²), Pavimento Térreo (920,09m²), 1º, 2º e 3º Pavimentos (711,17m² por pavimento), além de um ático (170,91m²), barrilete e poço do elevador (30,21m²) e caixa d'água (21,68m²).

A seguir, são expostas as características gerais do imóvel:

- Área do Terreno: 1.301,32m²
- Área Construída: 4.371,27m²
- Área Útil: 4.131,52m²



- Taxa de Ocupação: 70,72%
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,20

Na ocasião, foram vistoriadas 21 salas comerciais a serem disponibilizadas para a UNILA (Figura 02). Salienta-se que há 02 salas comerciais locadas para um consultório dentário, que já começou a se instalar no imóvel. A circulação vertical do imóvel se dá por meio de um elevador (capacidade para 08 pessoas) e uma escada enclausurada.



Figura 02: Fachada do imóvel

De acordo com o projeto arquitetônico e informações levantadas na visita técnica, os ambientes organizam-se da seguinte forma:

- SUBSOLO (Figura 03 e 04)
 - Estacionamento: 38 vagas para automóveis e pátio para motocicletas
- PAVIMENTO TÉRREO (Figuras 05 e 06)
 - Acesso: circulação (74,25m²), atendimento (7,40m²), lavabo (2,97m²)
 - 02 salas (383,23 / 405,34m²): 02 WC PNE (2,55m²) por sala

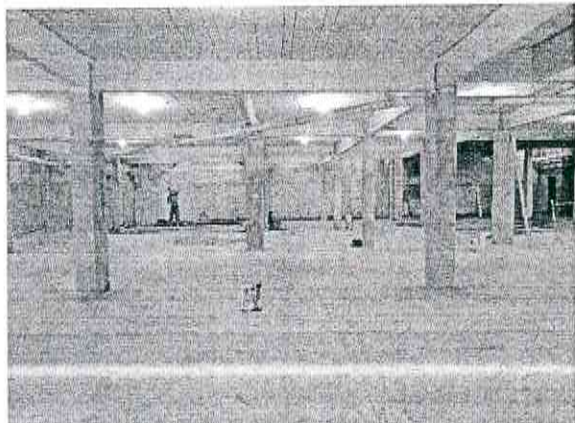


Figura 03: Subsolo (vagas cobertas)

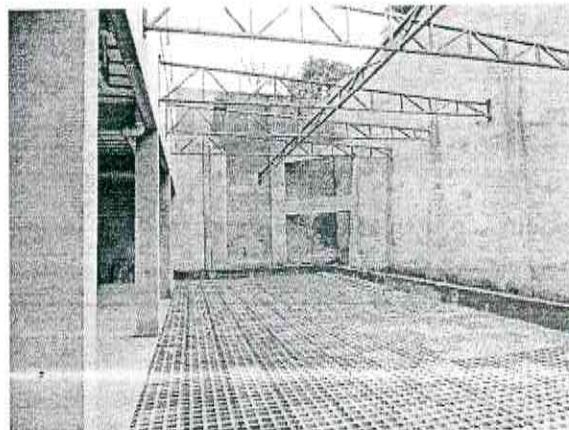


Figura 04: Subsolo (vagas descobertas)



Figura 05: Pavimento Térreo (acesso)

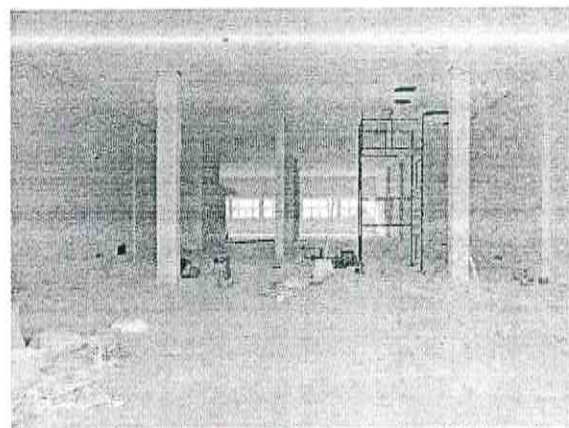


Figura 06: Pavimento Térreo (sala 405,34m²)

- 1º PAVIMENTO (Figuras 07 e 08)
 - Acesso: circulação (66,68m²), hall de elevadores (7,20m²)
 - 01 sala locada (148,55m²): consultório dentário
 - 04 salas (61,41 / 73,03 / 75,52 / 81,78m²): 01 WC PNE (2,55m²) por sala
 - 01 sala (123,78m²): com 02 WC PNE (2,55m²)
- 2º PAVIMENTO
 - Acesso: circulação (66,68m²), hall de elevadores (7,20m²)
 - 08 salas (61,29 / 61,41 / 62,49 / 73,03 / 73,03 / 75,52 / 75,52 / 81,78m²): 01 WC PNE (2,55m²) por sala
- 3º PAVIMENTO
 - Acesso: circulação (66,68m²), hall de elevadores (7,20m²)
 - 04 salas (123,78 / 143,19 / 148,55/ 148,55 m²): 02 WC PNE (2,55m²) por sala

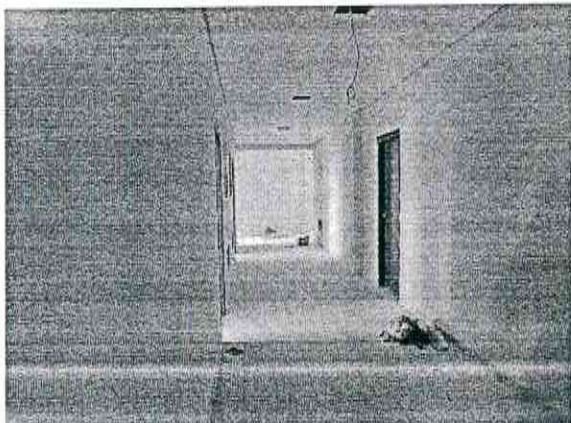


Figura 07: 1º Pavimento (acesso)

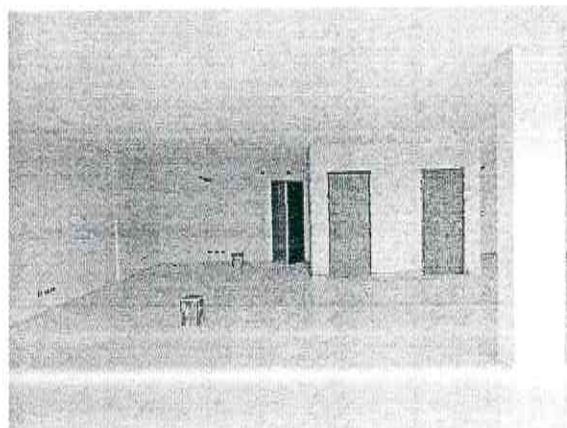


Figura 08: 1º Pavimento (sala 123,78m²)

- PAVIMENTO DE COBERTURA (Figura 09)
 - Acesso (10,44m²)
 - 01 Sala (139,93m²): 02 WC PNE (2,55m²)
- TETO VERDE, com aproximadamente 375 m² (Figura 10)
- LAJE IMPERMEABILIZADA, com aproximadamente 135 m²

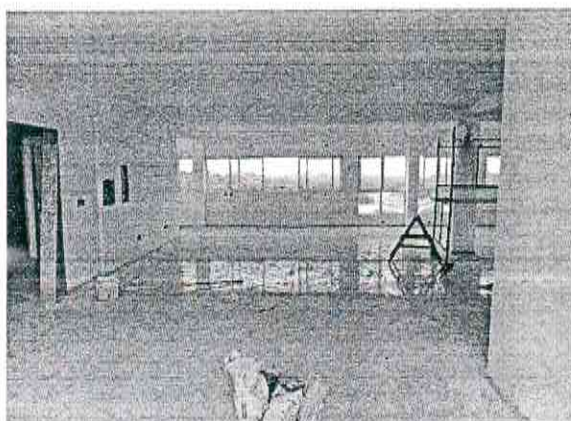


Figura 09: Cobertura (sala 139,93m²)

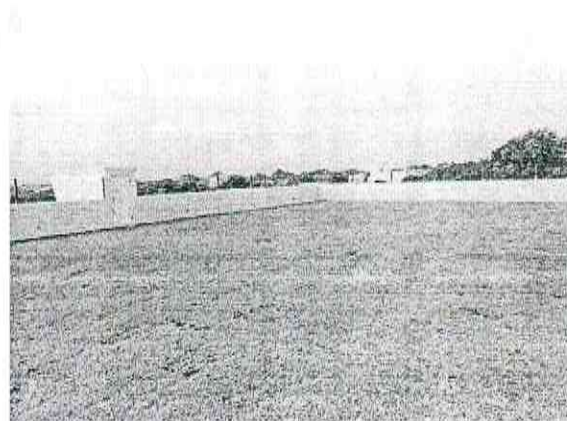


Figura 10: Cobertura (teto verde)



A tabela a seguir caracteriza as 21 salas comerciais em questão:

LOCALIZAÇÃO	ITEM	SALA	ÁREA (m ²)	CAPACIDADE MÁXIMA*
TÉRREO	01	01	383,23	42
	02	02	405,34	45
1º PAVIMENTO	03	01	61,41	6
	04	02	73,03	8
	05	03	75,52	8
	06	04	81,78	9
	07	05	123,78	13
	08	06	148,55	LOCADO
2º PAVIMENTO	09	01	61,29	6
	10	02	61,41	6
	11	03	62,49	6
	12	04	73,03	8
	13	05	73,03	8
	14	06	75,52	8
	15	07	75,52	8
	16	08	81,78	9
3º PAVIMENTO	17	01	123,78	13
	18	02	143,19	15
	19	03	148,55	16
	20	04	148,55	16
ÁTICO	21	01	139,93	15
TOTAL		26	2620,71	265

Obs.: O cálculo estimativo da capacidade máxima considerou 1 pessoa/9m².

A estrutura da edificação é em elementos pré-moldados de concreto, com laje pré-moldada com enchimento em isopor e fechamento em alvenaria cerâmica. O acabamento externo do prédio emprega vários materiais, destacando-se as pastilhas, textura e alvenaria rebocada e emassada, cujas pintura está na etapa final de execução.

Internamente, foi adotado o granito para o piso do acesso principal, piso cerâmico nas circulações internas e porcelanato nas salas comerciais. O acabamento das paredes é emassado, com pintura no tom palha. Foi adotado um padrão de instalação para cada estação de trabalho composto por 1 ponto de energia, 1 ponto de lógica e 1 ponto de TV a cabo. Todos os ambientes apresentam forro em gesso e os pontos de iluminação já estão cabeados, no entanto sem a instalação de luminárias. Nas salas comerciais, há 02 a 04 pontos para instalação de evaporadores de ar condicionado do tipo split. Os



condensadores serão instalados em *shafts* situados em um pátio de serviço. Destaca-se a viabilidade de instalação de sistemas de segurança tais como alarme e câmeras de vigilância, uma vez que foi prevista a passagem de eletrodutos internamente às paredes.

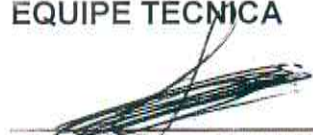
As portas de acesso aos ambientes são em madeira, com acabamento natural envernizado, ferragens e fechaduras instaladas. As esquadrias apresentam estrutura em alumínio e vidro temperado, com vidros fixos e/ou aberturas do tipo máximo-ar. Nas salas do térreo, a fachada principal é em vidro temperado, com portas de correr.

No que diz respeito à adoção de mecanismos sustentáveis, foi adotado um sistema de cobertura vegetal em aproximadamente metade da laje, favorecendo assim o conforto térmico da edificação. O sistema de irrigação do teto verde é automatizado, alimentado por um poço de aproximadamente 10 metros de profundidade. Além disso, destaca-se que as válvulas de descarga dos sanitários são do tipo duplo fluxo e que há iluminação natural nas circulações, através de dois poços de luz.

O proprietário informou que o projeto do imóvel está aprovado na Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, Corpo de Bombeiros, SANEPAR, COPEL e demais órgãos competentes. Estão pendentes apenas a vistoria final do Corpo de Bombeiros e a expedição do documento de Habite-se, ambos atrelados à conclusão da obra.

Embora esteja em fase final de construção, atesta-se que o imóvel vistoriado é adequado à utilização dos espaços para fins administrativos, desde que sejam realizadas algumas adequações de infraestrutura decorrentes do uso pretendido.

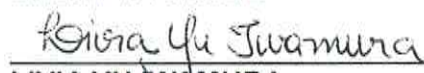
EQUIPE TÉCNICA



HAMILTON L. M. NUNES JÚNIOR
Engenheiro Eletricista
CREA PR-112391/D



JULIANA DAYENE DE SOUZA NEVES
Engenheira Civil
CREA PR-75.368/D



LIVIA YU IWAMURA
Arquiteta e Urbanista
CAU A59460-1



SORAYA TEIXEIRA JEBAI
Arquiteta e Urbanista
CAU A58691-9